

# דירקטורים ודיווח כספי - התמצאות במרחב



רו"ח מיקי בלומנטל  
פאהן קנה ושות'

# מהעיתונות

## כלכליסט

גולן פרידלנד, 30.08.10

"...ואיפה היו הדירקטורים?"

אם רמת הפיקוח של החברות הציבוריות דומה לזו שהייתה בדלק נדל"ן - אנחנו בצרות.

דו"ח חמור כל כך של רשות ניירות ערך נגד מנכ"ל של חברה ציבורית לא נראה כאן זה זמן רב. אם רק רבע ממצאי חוקרי הרשות (התואמים את ממצאי תחקיר "כלכליסט" מדצמבר 2009) יתבררו כנכונים, הרי שמדובר בפרשה חמורה שבמסגרתה, על פי החשד, סובב רוז'נסקי את כולם: רואי חשבון, מעריכי שווי, פקידי רשות ניירות ערך והכי חשוב - המשקיעים.

# עובדות על פרשת דלק נדל"ן

רשות ניירות ערך סיימה לאחרונה חקירה בפרשת דלק נדל"ן והעבירה את ממצאיה לפרקליטות כשהחשוד העיקרי בפרשה הינו מנכ"ל דלק נדל"ן לשעבר.

## חקירת רשות ניירות ערך נגדה התמקדה בשלושה נושאים:

1. הפחתת 52 מיליון ליש"ט, מלוא ההשקעה, במלונות מריוט והילטון בבריטניה, שבוצעה ברבעון השלישי;

2. ההתקשרות עם המפעיל בעסקת רודשף (רשת חנויות נוחות ותחנות דלק בריטית) והעובדה שזה לא פרע את חובותיו לחברה.

## עובדות על פרשת דלק נדל"ן

**3. הערכת שווי חברת החניונים בבריטניה** – שווי חברה זו עמד על 960 מיליון ליש"ט בהערכת שווי של 2009. שווי זה, שנאמד ע"י חברות שמאות מהגדולות באנגליה לא ירד בשלוש השנים האחרונות, והחברה לא ביצעה הפרשה לירידת ערך.

לפי פרסומים בתקשורת, לשם חיזוק הערכות השווי נוצר מצג כוזב לפיו היתה הצעת רכישה רצינית עבור החניונים מחברה כלשהי, בעוד שמהמצאים העלו הצעה מצד ג' שאין בה ממש וכי למעשה גורמים הקשורים לחברה ניסחו והכינו את ההצעה ואף קבעו את מחירה.

כמו כן, ניתן **מצג כוזב** באשר לסיבת החלפת מעריך השווי לחניונים של החברה, כאשר הסיבה האמיתית היתה האינדיקציה הנמוכה שנתן מעריך השווי הקודם לחניונים.

# עובדות על פרשת דלק נדל"ן

## עסקת רודשף - רקע

- במרץ 2007 רכשו דלק נדל"ן (75%) וקבוצת דלק (25%) את **רשת רודשף** (רשת חנויות נוחות ותחנות דלק בריטית) תמורת 150 מיליון ליש"ט במזומן, ונטילת חובות בסך כ- 210 מיליון ליש"ט.
- ניהול רודשף הועבר למפעיל מקומי שהתחייב לעמידת רודשף ב-**EBITDA (רווח לפני מימון, מסים פחת והפחתות) מינימלי** מדי שנה. עוד נקבע בהסכם שאם הרווח יהיה גבוה יותר, המפעיל יהיה זכאי ליתרה, אך אם הרשת לא תעמוד ברף המינימלי שנקבע ישלים המפעיל את ההפרש מכיסו. כן נקבע רף EBITDA מינימלי לשנים שלאחר ההסכם (כשלשנה הראשונה נקבע רף EBITDA מינימלי של 28.5 מיליון ליש"ט).
- דלק נדל"ן הציגה מצג לפיו רודשף מייצרת EBITDA של כ-30 מיליון ליש"ט בשנה - שהוא הסכום שעליו התחייב המפעיל בהסכם, אולם, בפועל התברר שכבר בשנה הראשונה לא היתה עמידה ברווח המינימלי שנקבע בחוזה, והמפעיל סירב להעביר לדלק נדל"ן את ההפרש.

# עובדות על פרשת דלק נדל"ן

- הצגת **רווח קבוע** בסך של כ-30 מיליון ליש"ט (שלא שיקף את המצב בפועל) אפשרה מחד לשערך את הנכס על בסיס נתונים לא נכונים, ומאידך מנעה את הצורך לבצע הפחתה בגינו.
- בכדי שלא יידרש לבצע הפרשה לחובות מסופקים, עדכנה דלק נדל"ן את החוזה עם המפעיל במאי 2008 כך שההתחשבות תיעשה במלאות חמש שנים להסכם המקורי, **כשחובות המפעיל שנצברו בינתיים לא גובו בביטחונות כלשהם.**
- בנוסף, ניהול רודשף כעסק תפעולי היה מצריך **הכרה בפחת** חשבונאי של 17 מיליון ליש"ט בשנה (בגין הפחתת רכוש קבוע), אבל עם ההעברה לניהול צד ג' ניתן היה לכאורה לסווג הרכוש **כנדל"ן להשקעה ולהימנע מרישום פחת כאמור.**
- ברבעון השלישי של 2009 דלק נדל"ן דיווחה בדו"חותיה הרבעוניים כי החובות של המפעיל הבריטי כבר מסתכמים בכ-84 מיליון שקל, והודתה שהיא לא תצליח לגבות את החוב. בדו"חות אלה נחשפו לראשונה פרטי עדכון ההסכם עם המפעיל הבריטי, שלפיהם **ההתחשבות תיעשה אחת לחמש שנים** בלבד.

# מהעיתונות

## כלכליסט

גולן פרידלנד, 30.08.10

"אולם מעבר לחומרת מעשיו, אם אכן זו תוכח, קשה להתעלם ממחדל לא פחות חמור ממחדלם של הדירקטורים שהיו אמורים לפקח על המנכ"ל האנרגטי. אם זו רמת הפיקוח בחברה שעד לא מזמן נסחרה במדד ת"א 100, מהי רמת הפיקוח בחברות מרכזיות אחרות בבורסה הישראלית".



מה קורה בפועל בדירקטוריון סביב סוגיית הדוחות הכספיים ?



# Big decisions follow you around



אז מה נדרש מדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ?



# הגדרת דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

"...דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הוא מי שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הוא בעל מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים - חשבונאיים ודוחות כספיים באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים; הערכת מיומנותו החשבונאית והפיננסית של דירקטור תיעשה בידי הדירקטוריון, ויובאו במכלול השיקולים, בין השאר, השכלתו, ניסיונו, וידיעותיו בנושאים אלה:

- סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף שבו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה;

- תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו;

- הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.

(\* תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו 2005

# הגדרת דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

## **ובקצרה:**

דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית נדרש:  
להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה, ובין היתר:

– סוגיות חשבונאיות ובקרה

– **תפקידי רואה החשבון המבקר וחובותיו**

**לעורר דיון** בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים





## THE MARKER

### "... הכשל של כביש 431"

בעוד שלפי כללי החשבונאות **הכרה בהכנסה** ממכירת מוצר מתבצעת במועד העברת הסיכונים וההטבות הגלומים בו (עיקרון המימוש) - **בדרך כלל בעת המסירה**, הרי **שהכרה בהכנסה ממתן שירותים מתבצעת עם מתן השירות (עיקרון הפקת הרווח)**. בהתאם לכך מיושמת שיטת התקדמות העבודות לגבי שירות מתמשך. בשונה מבעבר, ה-IFRS אינו מאפשר ליישם את שיטת העבודות הגמורות לגבי פרויקטים קצרים משנה, ולכן התעשייה האווירית, למשל, עברה לדווח גם עליהם בשיטת ההתקדמות.

לצורך **שיטת ההתקדמות** יש לאמוד בכל תקופה את **הכנסות ועלויות הפרויקט** וכן את **שיעור השלמתו**. רגישותם של אומדנים אלה מובילה אותם להיכלל במסגרת הביאור על אומדנים קריטיים הנדרש ב-IFRS. לצורך המחשה, נניח שבתחילה הרווח החזוי מפרויקט הוא 100 מיליון שקל ושיעור ההשלמה הוא 40%, ובתקופה הבאה הרווח החזוי יורד ל-50 מיליון שקל ושיעור ההשלמה מגיע ל-60%. במקרה כזה, בעוד בתקופה הראשונה יוכר רווח של 40 מיליון שקל, הרי שבתקופה השנייה יוכר הפסד של 10 מיליון שקל.

## THE MARKER

כשהפרויקט צפוי **להוביל להפסד** יש יציאה מכללי הכרה בהכנסה, ומוכרת התחייבות בגין כל ההפסד הצפוי ("**חוזה מכביד**").

שיטת ה-IFRS אינה מאפשרת ליישם את שיטת התקדמות העבודות, **בהיעדר אומדנים מספיק מהימנים**, כמו למשל בפרויקטים סבוכים שבהם אין יכולת השוואה לפרויקטים דומים. במקרה כזה מיושמת שיטה המכונה "**מרווח אפס**", לפיה **ההכנסה מוכרת רק עד גובה העלויות שהתהוו הניתנות להשבה** מהלקוח. הרציונל הוא **למנוע הכרה ברווח לא ודאי**, תוך הכרה בכך שהעלויות שהתהוו אינן נכס של נותן השירות.

## THE MARKER

דוגמה בולטת הוא פרויקט כביש 431 לגביו דיווחה במפתיע דניה סיבוס בדו"חות 2007 על הפסד של 165 מיליון שקל, כתוצאה מגידול חד בעלויות הביצוע, ולאחר שכבר הכירה ברווחי ביניים. בשבוע שעבר הודיעה דניה על דרישת רשות ני"ע לבצע **הצגה מחדש (Restatement)** בכדי **לבטל את רווחי הביניים בדו"חות שקדמו** להפיכת הפרויקט למכביד, לטובת "מרווח אפס". לעמדת הרשות, **לא היו בידי דניה נתונים המאפשרים לבצע אומדן מהימן לעלויות הפרויקט או מנגנון שיבטיח את מהימנות האומדן...**

# דניה סיבוס מקבוצת אפריקה ישראל הטיפול החשבונאי בכביש 431

## רקע חשבונאי

בהתאם לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 11 (IAS 11) הדרן בחוזי הקמה, **ההכרה בהכנסה ממתן שירותים** מתבצעת **בהתאם לשיטת התקדמות העבודות** וזאת במידה ותוצאות החוזה ניתנים לאמידה באופן מהימן.

חוזה ניתן לאמידה באופן מהימן כאשר מתקיימים **כל התנאים** הבאים:

- א. סך ההכנסות ניתנות **לאומדן מהימן**.
- ב. **צפוי** שההטבות הכלליות **יזרמו לישות**.
- ג. **עלויות החוזה** עד להשלמה **ניתנות לאומדן מהימן**.
- ד. **שלב ההשלמה** ניתן **לאומדן מהימן**.
- ה. **העלויות** המיוחסות לחוזה **ניתנות לזיהוי באופן ברור** כך שניתן להשוות את העלויות בפועל לעלויות שהוערכו באומדן.

כאשר לא ניתן לבצע אומדן מהימן יש ליישם גישת "מרווח אפס", לפיו יוכרו הכנסות רק עד גובה עלויות החוזה שצפוי שיושבו. והעלויות יוכרו במועד התהוותן.

# דניה סיבוס מקבוצת אפריקה ישראל הטיפול החשבונאי בכביש 431 רקע

פרויקט כביש 431 הינו כביש המחבר בין הערים מודיעין וראשון לציון.

**בשנת 2006 דיווחה החברה על הכנסות ממתן שירותים** תוך התקדמות מתן השירות.  
**בשנת 2007 דיווחה החברה כי בדו"חות 2007 יוכר הפסד בגובה 165 מיליון שקל**, כתוצאה מ- "גידול חד בעלויות הביצוע". משמעות ההפסד במצטבר הינה "היפוך" של הרווחים שדווחו בעבר.

**הרשות לני"ע דרשה לבצע הצגה מחדש (Restatement)** של הדוחות הכספיים לתקופות קודמות בכדי לבטל את הרווחים שהוכרו בדוחות 2006 (ותקופות ביניים בשנת 2007) **לטובת "מרווח אפס"**. לעמדת הרשות, לא היו בידי החברה נתונים המאפשרים **לבצע אומדן מהימן** לעלויות הפרויקט או מנגנון שיבטיח את מהימנות האומדן..."

החברה ציינה כי עם הגידול המהותי באומדן **הוחלט לשכור שירותי גורם חיצוני לבדיקת הנושא** וממצאיו העלו:

- **תכנון סעיפי הפרויקט לא בוצעו לפי תקציב**
- **לחברה לא היה ניסיון קודם** בביצוע פרויקט תכנון
- **לא היו בחברה חישובי כמויות עפר מקצועיים** (בסעיף עבודות עפר נמצאה חריגה בסך 97 מיליוני ש"ח)
- **אי ביצוע בקרה לאורך תקופה ארוכה** שתאפשר על החריגה בכמויות העפר
- **נמצאו חריגות בסך כ- 37 מיליוני ש"ח בעבודה עם מתכננים וקבלני משנה** לעומת התקציב
- **שינויי תכנון בפרויקט לא נבדקו מול בקרת תקציב**
- **לא הופקו דוחות בקרה** בהיקף מספק

**כנגד החברה הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית שהתבססה על דיווחי החברה לגבי מינוי הבודק ודוח ממצאיו.**

# החשיפה שב- Restatement

לדירקטוריון



# החשיפה שב- Restatement

לתובעים הסדרתיים ולעורכי הדין



# תפקידי רואה החשבון המבקר וחובותיו

## תפקידי רואה החשבון המבקר וחובותיו

מטרת ביקורת דוחות כספיים (לעניין "תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו"):  
לאפשר למבקר לחוות דעה האם הדוחות הכספיים ערוכים, **מכל הבחינות המהותיות**, בהתאם למסגרת מוגדרת (Identified Framework) של דיוח כספי (כגון - IFRS).

ההערכה לגבי מה ייחשב **"מהותי"** היא נושא לשיקול דעת מקצועי.

## תפקידי רואה החשבון המבקר וחובותיו

### מהותיות מוגדרת בתקינה הבינלאומית כדלקמן:

"...מהותי (material) - השמטות או מצגים מטעים של פריטים הם מהותיים אם הם יכולים, יחד או כל אחד בנפרד, להשפיע על החלטות כלכליות של משתמשים המתקבלות על בסיס הדוחות הכספיים. **מהותיות תלויה בגודל ובמהות** של ההשמטה או המצג המטעה בהתחשב במכלול הנסיבות. גודלו או מהותו של הפריט, או שילוב שלהם, עשוי להיות הגורם המכריע..."

# תפקידי רואה החשבון המבקר וחובותיו

## מהותיות בביקורת

בתכנון הביקורת ובביצועה המבקר נדרש לקבוע רמת מהותיות כמותית ("המבחן הכמותי") אך מחויב בנוסף לבחון גם את אופי המצגים המטעים ("המבחן האיכותי").

בנוסף, לגבי סוגי עסקאות או מצבים מסוימים תידרש שימת לב רבה יותר (היינו, הרחבה של משאבי הביקורת בהתייחס לפריטים מסוימים).

צוות הביקורת יקבע בדרך כלל רף מהותיות **נמוך** אף יותר מהרף הכמותי שקבע לעצמו וזאת בהתבסס על מאפיינים איכותיים כגון:

- עסקאות עם צדדים קשורים.
- עסקאות שאינן שגרתיות.
- סעיפים הכרוכים בשיקול דעת ניכר (כגון הפרשה לחובות מסופקים, הפרשה לאחריות והפרשות אחרות).

# מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך

## מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך

### החלטת סגל הרשות מס' 4-99 מהותיות בדוחות כספיים

טעויות בדוחות כספיים יכולות להיות בהקשר של **הכרה**, **מדידה**, **הצגה** או **גילוי** של מרכיבים של הדוחות הכספיים. דוחות כספיים **אינם בהתאם** לעקרונות חשבונאיים מקובלים וכללי הדיווח המקובלים, כנדרש בחוק ניירות ערך, בין השאר, **אם הם כוללים:**

- טעויות מהותיות, או
- טעויות שאינן מהותיות, אשר בוצעו במתכוון.



# מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך

## החלטת סגל הרשות מס' 4-99 מהותיות בדוחות כספיים

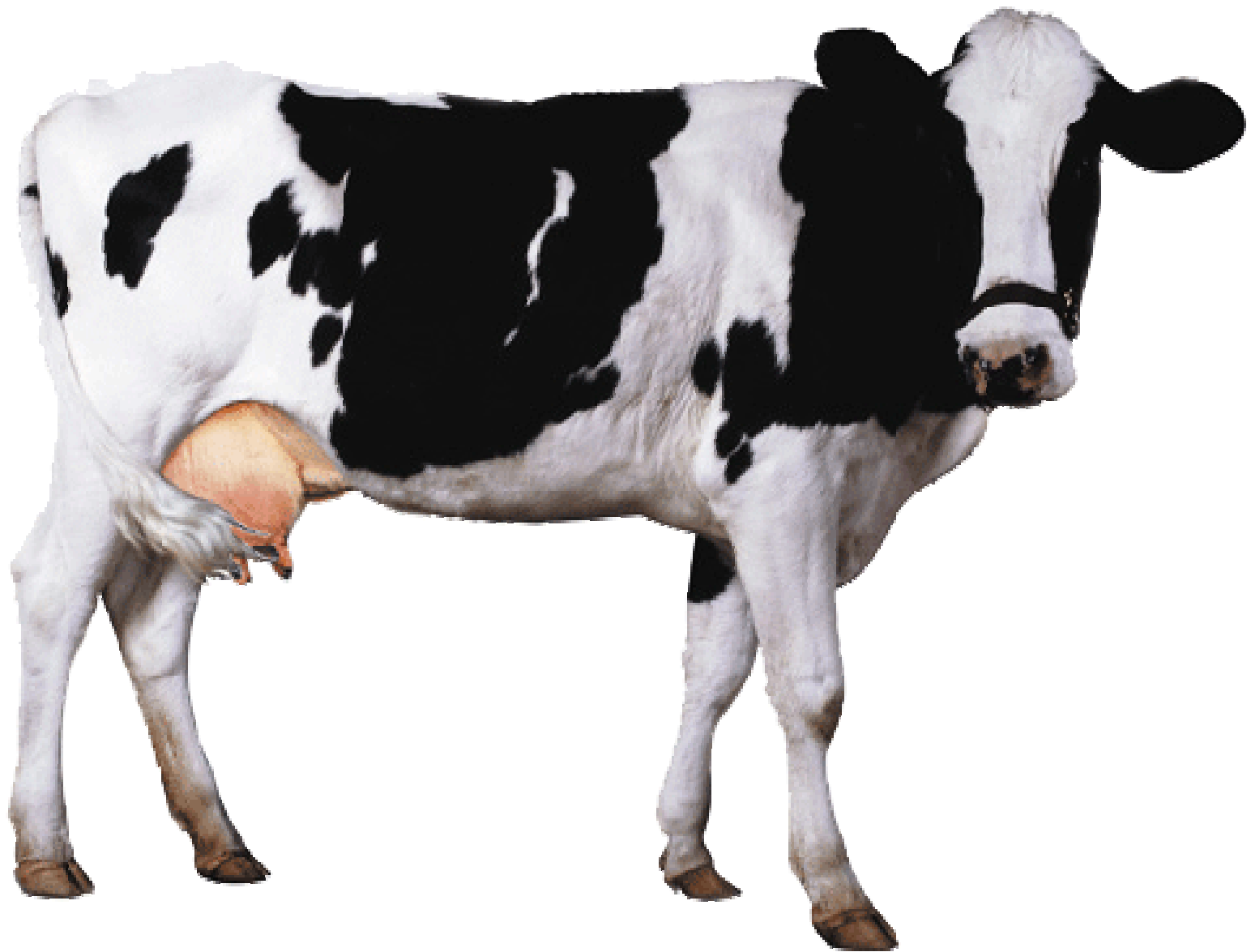
### עיקרי החלטת הרשות:

- חזקה שטעות המהווה **5%** ויותר ביחס לרווח הנקי (בערכו המוחלט) או **2%** ויותר ביחס להון העצמי (בערכו המוחלט), הינה טעות מהותית.
- כימות במונחי אחוזים חשוב רק כנקודת מוצא בניתוח מהותיות, ולא ניתן להשתמש בו כתחליף לניתוח מקיף של המצב.
- בנוסף לגורמים כמותיים יש לשקול גם גורמים איכותיים.

מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך  
החלטת סגל הרשות מס' 4-99 מהותיות בדוחות כספיים

**שיקולים איכותיים שראוי לשקול :**

האם המצג המטעה קשור בסעיף אשר הוא בעל משמעות  
לדוחות הכספיים של החברה.



## THE MARKER

"... הקלפים הסגורים של תנובה

לכללי החשבונאות יש לעיתים קרובות השלכות משמעותיות ביותר, הרבה מעבר למדידת התוצאות העסקיות גרידא. ההשקעה העצומה של מבטח שמיר בתנובה שמהווה כ- 80% ממאזנה, מספקת שיעור מאלף על כך. כפי שנאמר בטור זה בעבר, בסמוך לרכישת תנובה **תוקן הסכם ההשקעה** על מנת שמבטח שמיר **תימנע מישום שיטת השווי המאזני** ובעקבות כך **מחובת צירוף דוחות תנובה כחברה כלולה מהותית**. הרקע לכך הוא הבסיס המושגי הרעוע והנזיל של ההשפעה המהותית לפיה קובעים אם יש ליישם את שיטת השווי המאזני.

כבר מהרבעון הראשון של 2008 הצהירה מבטח שמיר כי היא מטפלת בהשקעה בתנובה **כנכס פיננסי זמין למכירה הנמדד לפי שווי הוגן**, אם כי בפועל התייחסה לסכום ששולם כאומדן השווי ההוגן ולא צירפה הערכת שווי לכך. יש לציין לצורך הערכת שווי אופציית הרכש שהוזמנה מגיזה הונח כי תנובה היא חברת מזון יציבה ושומרת על ערכה הריאלי.

## מהעיתונות

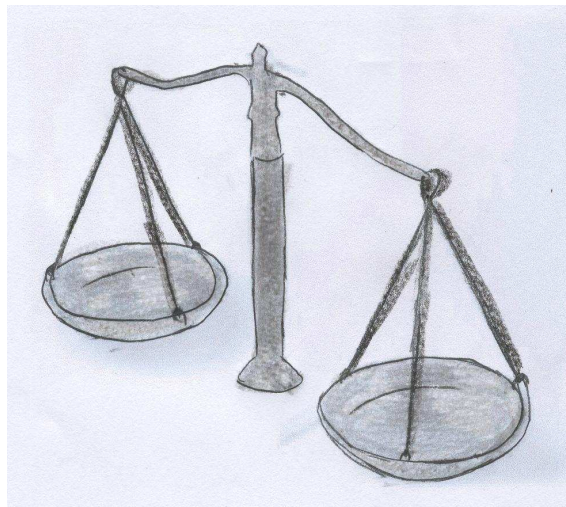
אך זה לא הכל, מבטח ביצעה **תיקון נוסף** בשל שינוי **בסיס המדידה של המניות והאופציות משווי הוגן לעלות**. לצורך כך נעשה שימוש **בחריג הקיים ב-IFRS** המתייחס למקרים נדירים בהם **לא ניתן למדוד שווי הוגן באופן מהימן**. יש לציין כי הרציונאל של **חריג זה שצפוי להתבטל בקרוב**, הוא למנוע קביעה שרירותית של שווי הוגן לאור אופי העסקים של החברה המושקעת, כמו במקרים מסויימים בהשקעות הון סיכון.

הנימוק של מבטח שמיר לשימוש בחריג, שבפרקטיקה כמעט ולא נעשה בו שימוש, נוגע לחוסר יכולת מדידה לאור המגבלות החוזיות הקיימות ברכישת הזכויות בתנובה יחד עם אייפקס..."

מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך  
החלטת סגל הרשות מס' 99-4 מהותיות בדוחות כספיים

**שיקולים איכותיים שראוי לשקול (המשך):**

האם המצג המטעה הוא **בגין פריט שניתן למדוד באופן מדויק**, או שמא הוא נובע מפריט שמדידתו נסמכת על הערכות ואומדנים.



מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך  
החלטת סגל הרשות מס' 4-99 מהותיות בדוחות כספיים

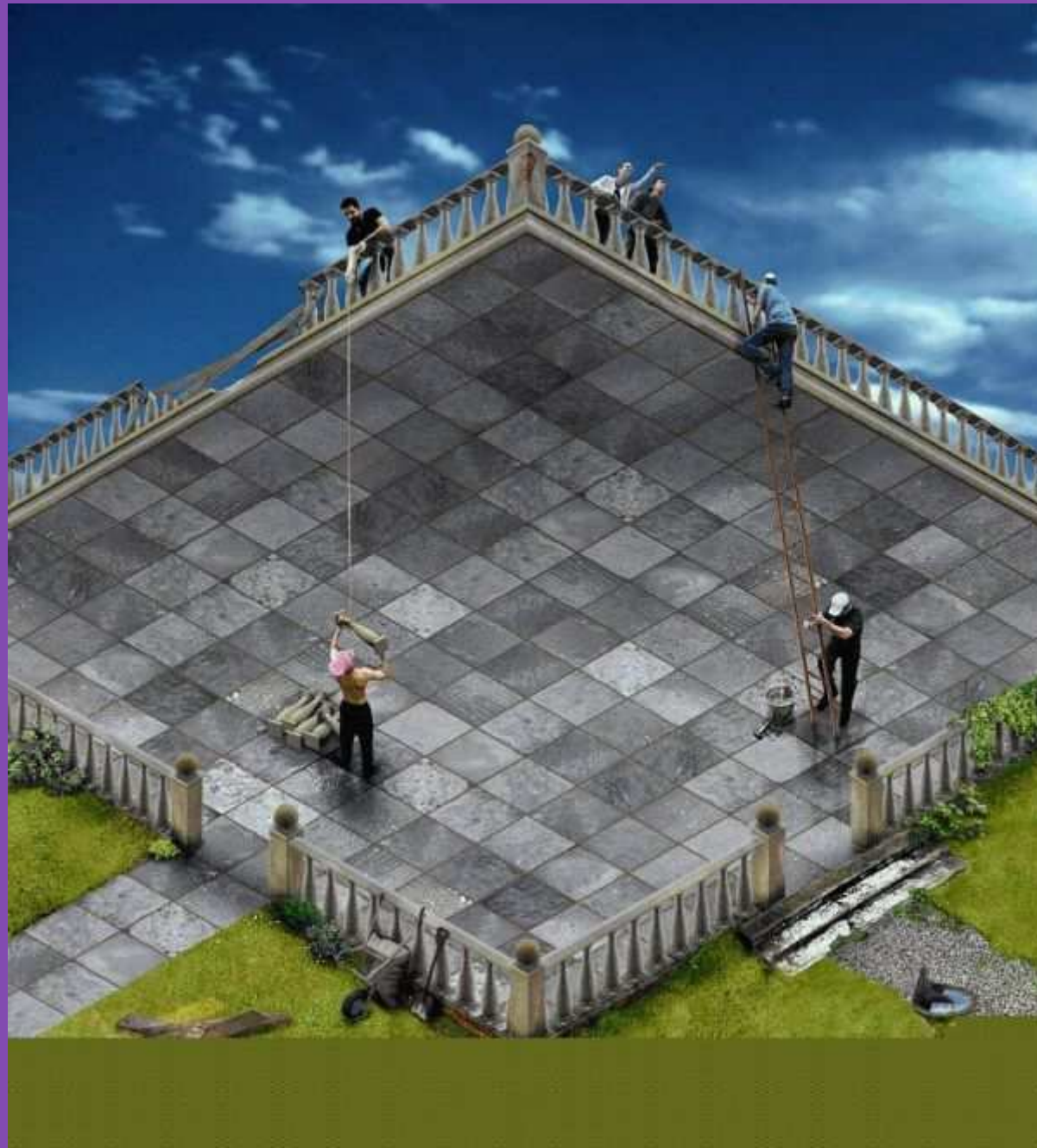
**שיקולים איכותיים שראוי לשקול (המשך):**

האם כתוצאה מהמצג המטעה לא ניתן להבחין בשינויים  
ברוחיות או מגמות אחרות.



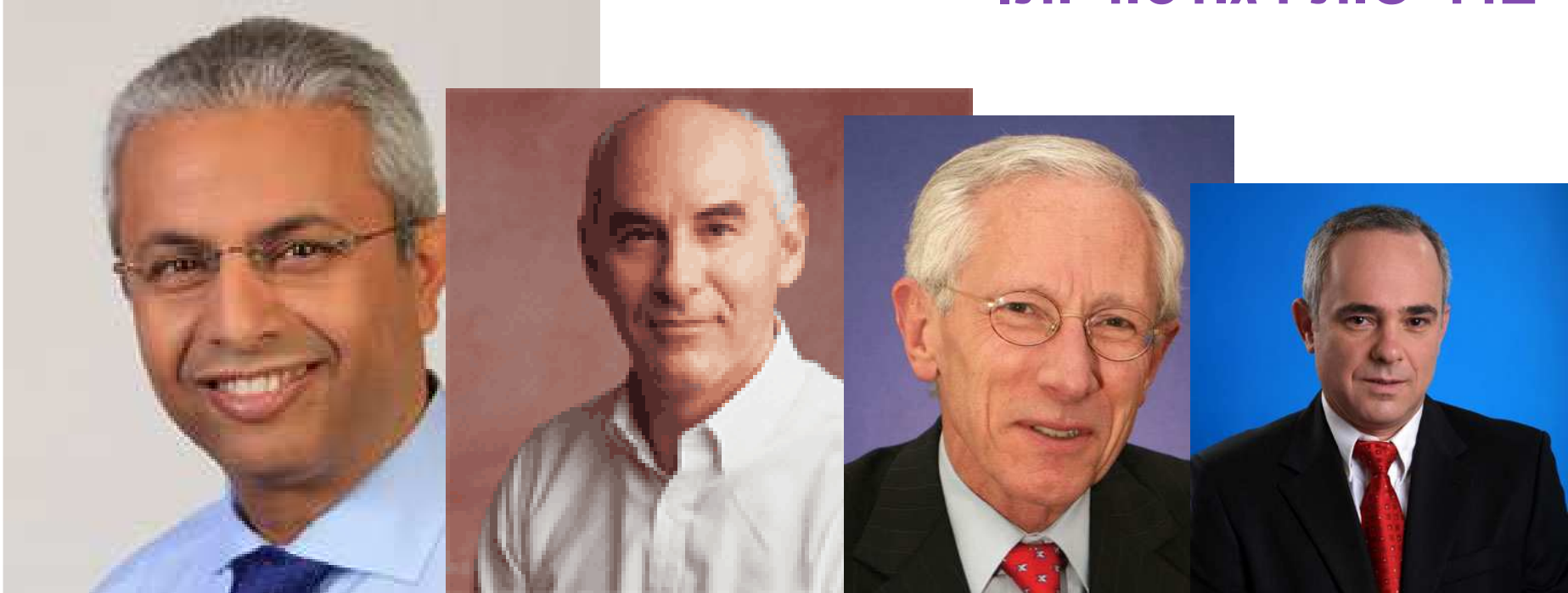
מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך  
החלטת סגל הרשות מס' 99-4 מהותיות בדוחות כספיים

**שיקולים איכותיים שראוי לשקול (המשך):**  
בחינה האם המצג המטעה **הופך הפסד לרווח**, או להיפך.



מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך  
החלטת סגל הרשות מס' 99-4 מהותיות בדוחות כספיים

**שיקולים איכותיים שראוי לשקול (המשך):**  
בחינה האם המצג המטעה משפיע על עמידת החברה  
בדרישות רגולטוריות.



מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך  
החלטת סגל הרשות מס' 99-4 מהותיות בדוחות כספיים

**שיקולים איכותיים שראוי לשקול (המשך):**

בחינה האם המצג המטעה מביא לגידול בתגמולי ההנהלה,  
למשל על ידי עמידה ביעדים המזכים את ההנהלה בבונוסים  
או בתשלום מבוסס מניות.



## מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך החלטת סגל הרשות מס' 99-4 מהותיות בדוחות כספיים

- בחינה האם המצג המטעה **משפיע על** סיווג פריטים במאזן בין זמן קצר ובין **זמן ארוך**.
- בחינה האם המצג המטעה **משפיע על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות** או בדרישות חוזיות אחרות.



## THE MARKER

29.04.10

**"... מה חושב הבנק על קצב המכירות בהולילנד?"**

התחייבויות שוטפות מייצגות התחייבויות שעומדות לפירעון במסגרת המחזור התפעולי, שהוא בדרך כלל שנה, אך יכול להיות ארוך יותר כמו אצל קבלנים. שאלה חשבונאית רגישה נוגעת לאופן סיווג התחייבויות כשוטפות במצבי אי-ודאות לגבי מועד פירעון. בשונה מהמודל האמריקאי שמבוסס בעיקרו על התרחיש החזוי, ה-IFRS מאפשר להשתמש בתחזית רק כשהחברה שולטת בעיתוי פירעון החוב, כמו במקרה של מימון מחדש (refinance) שנתון להחלטתה, אחרת מטעמי זהירות חשבונאית החוב מסווג כשוטף.

מספיק איפוא שנוצרת למלווה אפשרות לדרוש פירעון מיידי, כמו במקרה של הפרת אמות מידה פיננסיות (covenants), כדי לגרום לסיווג כשוטף גם אם התרחיש אינו צפוי כלל וגם אם לאחר תאריך המאזן התקבל על כך ויתור (waiver) מהבנק. אפשרות העמדה לפירעון מיידי יכולה לנבוע גם מאי-עמידה בתשלומי הקרן והריבית: דוגמה לכך היא תיקון הטעות שנעשה באחרונה בלידר, שסיווגה אג"ח בסך כ-97 מיליון שקל להתחייבויות שוטפות בתום הרבעון השלישי של 2009, על רקע העובדה שהסדר החוב טרם אושר.

# מהעיתונות

אך נדמה שאת השיעור המקיף ביותר בנושא מספקת **הולילנד**, שסיפורה מתחיל **בסיווג הליווי הבנקאי כשוטף על בסיס שנה ולא לפי המחזור התפעולי שלה, שהוא שנתיים - שלוש**. החברה האם פולאר הגדילה בעקבות כך את ההתחייבויות השוטפות לתום 2008 בכ-92 מיליון שקל. אך זה לא הכל: הליווי הבנקאי של הולילנד כולל **קובונט סובייקטיבי, לפיו הבנק רשאי לדרוש פירעון מיידי כשהוא סבור שקצב המכירות המצטבר אטי משמעותית מהתחזית**, מה שדורש הערכת הנהלה לקיום הפרה. שאלת הפרת הקובונטס רלוונטית לחלק הנותר של הליווי הבנקאי, שנוגע לשלבים המאוחרים יותר של הפרויקט ומייצג במהותו אשראי ארוך טווח.

לאור הערכת הולילנד כי הפיגור בקצב המכירות (סטייה של 27%-40%) עלול להיחשב משמעותי מבחינת הבנק, תיקנה באחרונה פולאר את דו"חותיה הכספיים וסיווגה גם חלק זה כהתחייבויות שוטפות. נכון לתום הרבעון השלישי של 2009, מדובר בסיווג של כ-127 מיליון שקל. השפעות אלה הובילו את הולילנד להון חוזר שלילי בתום 2009. עובדה כי בפברואר 2010 הודיע הבנק כי החליט עד כה שלא לדרוש פירעון מיידי. עד 1 באוקטובר 2010 אין לאירועים השלכות חשבונאיות, שהרי מעבר לכך שמדובר באירוע ששייך לתקופה הבאה בלבד, מדובר בתקופת חסד (grace) הקצרה מהמחזור התפעולי..."

## THE MARKER

25.06.10

### "... הוראת רשות ני"ע מסכנת רווחי הנדל"ן?"

בסיס המדידה של נדל"ן ב-IFRS מושתת על **כוונות השימוש בו במועד רכישתו**. בהתאם, נכסים אלה יכולים להיות מסווגים **כמלאי** הנמדד על פי עלות, **כרכוש קבוע** שנמדד בדרך כלל על פי עלות מופחתת או **כנדל"ן להשקעה** הנמדד בדרך כלל על פי שווי הוגן, כשהפרשי השערוך מוכרים בדו"ח רווח והפסד.

בעיית הסיווג הגדולה ביותר קשורה לסיווג של **קרקעות** שרוכשות חברות יזמיות **כמלאי** או **כנדל"ן להשקעה**. המשמעות הדיווחית היא שאם **הקרקע תסווג כמלאי הרווח בגינה יירשם רק במועד מכירתה** או **בעת מסירת יחידות הדיור**. תיאורטית, כאשר הקרקע נרכשה כדי להקים עליה מבנה משרדים להשכרה או מוחזקת לטווח ארוך לצורך השבחה, היא מסווגת כנדל"ן להשקעה ומנגד, אם הכוונה היא מכירה במהלך העסקים הרגיל או בניית יחידות דיור למכירה - הקרקע מסווגת כמלאי. הבעיה היא שבמקרים אלה ההחלטה על סיווג הקרקע יכול להיות גמיש מאוד, מאחר שלא תמיד ברור **מהי תקופת עסקים רגילה** של יזמים וכן אין זה הכרח כי אלה ייבנו על הקרקע גם כשקיימות זכויות בנייה למגורים.

# מהעיתונות

כמו כן, ה-IFRS קובע כי **כאשר במועד הרכישה לא ידועה עדיין כוונת השימוש, יש לסווג את הקרקע כנדל"ן להשקעה**. הדילמה הדיווחית בין הכללים הרגילים של הכרה בהכנסה לבין מודל השווי ההוגן מוביל לכך שכדי להקדים את מועד ההכרה ברווח בגין הקרקע, **עדיף שלא להיות "משוכנע"** במועד הרכישה לגבי כוונת השימוש בה ולסווג את הקרקע כנדל"ן להשקעה. הקונפליקט מתחדד לאור ההשלכות מרחיקות הלכת של הסיווג הראשוני: **שינויים בסיווג אינם מבוססים עוד על כוונות** וכן שינוי סיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה, כמעט ואינו אפשרי. אם, לדוגמה, סווגה הקרקע מלכתחילה כנדל"ן להשקעה היא תסווג כמלאי כשיתחיל פיתוח לצורך מכירה - אבל אם סווגה כמלאי לא ניתן לשנות הסיווג עד שתתחיל חכירה תפעולית.

**רגישות העניין הובילה את רשות ניירות ערך לדרוש באחרונה בכמה מקרים הצגה מחדש של דו"חות שבהם סווגו קרקעות כנדל"ן להשקעה על בסיס "היעדר כוונות".** הסנונית הראשונה נגעה לחברת ליברטי ולקרקעות של חברות **מוחזקות שלה בבולגריה**. השבוע הודיעה גם מאקפל מקבוצת מנופים פיננסיים על תיקון דו"חות בגין חלק מקרקע בקזחסטאן, המתייחס למגורים. מדובר בשטח ענק של כ-580 דונם שנרכשו בתחילת 2008 ובגינם נרשם ב-2008 רווח מעליית ערך בסך כ-70 מיליון שקל, שמהווה אפקטיווית כשליש מההון העצמי..."

## מהותיות – גישת הרשות לניירות ערך החלטת סגל הרשות מס' 99-4 מהותיות בדוחות כספיים

### שיקולים איכותיים שראוי לשקול (המשך):

- בחינה האם המצג המטעה עשוי להשפיע על אנליסטים ו/או משקיעים (לרבות משקיעים פוטנציאליים) בבואם לנתח את פעילות החברה ותוצאותיה.
- בחינה האם המצג המטעה עשוי לפגוע בהשוואתיות עם תוצאות העבר של החברה או עם תוצאותיהן של חברות הפועלות בענף.
- בחינה האם המצג המטעה עלול להסוות פעולה בלתי חוקית של החברה.
- בחינה האם המצג המטעה נוגע לעסקאות בין ישות לבין בעל שליטה בה או בין ישות לבעלי עניין בה.

# היכן ניתן לאתר מידע הכרוך בשיקול דעת ניכר?



# היכן ניתן לאתר מידע הכרוך בשיקול דעת ניכר?

## בדוחות הכספיים

בהתאם לתקן הבינלאומי IAS 1 נדרש מתן גילוי (איכותי וכמותי) להנחות ולגורמים שעשויים לגרום לחוסר ודאות באומדנים:

- הנחות וגורמים אלה מתייחסים בעיקר לאומדנים שדורשים מההנהלה לקבל את ההכרעות הקשות ביותר, הסובייקטיביות ביותר או המורכבות ביותר.
- ככל שגדל מספר המשתנים וההנחות כך הנושא נחשב סובייקטיבי ומורכב יותר.

לסיכום: נחפש את ביאור "אומדנים חשבונאיים קריטיים".

# היכן ניתן לאתר מידע הכרוך בשיקול דעת ניכר?

## בדוחות הדירקטוריון:

בהתאם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל), 1970 (במסגרת התוספת הראשונה), אם התאגיד עשה שימוש בדוחותיו הכספיים, באומדנים חשבונאיים קריטיים, **יצוין כל אומדן** כאמור ובהתייחס לכל אומדן חשבונאי קריטי **בנפרד** יוסבר, בין היתר:

- **האופן שבו הוא נקבע**, לרבות העובדות, ההנחות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס לבחירה בו, ולרבות הסבר בדבר חשיבותו
- **השפעתו הכמותית** וציון הסעיפים בדוחות הכספיים שהושפעו מהשימוש בו
- כל גורם שעשוי להביא לכך שיהיה צורך לשנות את האומדן או לסטות ממנו

# היכן ניתן לאתר מידע הכרוך בשיקול דעת ניכר?

## דוגמאות אופייניות לנושאים שעשויים להוות "אומדנים קריטיים":

- ירידת ערך נכסים (מוניטין, רכוש קבוע, רכוש אחר, נכסים פיננסיים)
- שווי הוגן נדל"ן להשקעה
- הבחנה בין "מלאי" ובין "נדל"ן להשקעה"
- הפרשות בגין התחייבויות תלויות
- הכרה בהכנסה (הכנסה מרובת מרכיבים, יישום שיטת "התקדמות העבודות)
- נכסי מסים נדחים
- הפרשה לחובות מסופקים
- הטבות לעובדים (חישובים אקטואריים)
- תשלום מבוסס מניות
- היוון מחקר ופיתוח

# דוגמאות להחלטות אכיפה של הרשות בהן נבחן שיקול דעת הדירקטוריון

## החלטת אכיפה חשבונאית 3-09, מרץ 2009 סיווג זכויות במקרקעין כנדל"ן להשקעה או כמלאי תיאור הטיפול החשבונאי שיושם:

חברה א' (להלן: "החברה") עוסקת בתחום הנדל"ן. בין היתר, החברה פועלת לפיתוח זכויות מקרקעין בישראל ובחו"ל, באמצעות חברות בנות, בעיקר חברות נכס שבבעלותן מקרקעין. בשנת 2007 הובאה בפני דירקטוריון החברה החלטה לאישור עסקה לרכישת מקרקעין בחו"ל. בהתאם למתווה העסקה, לצורך רכישת המקרקעין תוקם ישות (להלן: "חברת הנכס") אשר תוחזק בחלקים שווים על ידי החברה וחברה נוספת, באופן שבו המקרקעין ירכשו על ידי חברת הנכס.

כחלק מאישור העסקה על ידי החברה, וכבסיס לדיון בדירקטוריון החברה באשר להשקעה במקרקעין, הוצגו בפני הדירקטוריון פרטים אודות המקרקעין וזכויות הבניה הצמודות לה, וכן מידע אודות פרוייקט הבניה המתוכנן במקרקעין לרבות תכנון המבנים שיוקמו, צפי לסיום הפרוייקט, עלויות הבניה הצפויות והרווחים הצפויים ממימוש.

חברת הנכס סיווגה את המקרקעין בדוחותיה הכספיים כנדל"ן להשקעה ויישמה את מודל השווי ההוגן, זאת בהתאם לתקן חשבונאות בין לאומי 40 (IAS 40), היות ולטענת החברה, במועד בו נרכשו המקרקעין והוכרו לראשונה בדוחות הכספיים, טרם התקבלה החלטה באשר לייעוד הקרקע, דהיינו מדובר בקרקע המוחזקת לשימוש עתידי שטרם נקבע.

# דוגמאות להחלטות אכיפה של הרשות בהן נבחן שיקול דעת הדירקטוריון

## החלטת אכיפה חשבונאית 09-3, מרץ 2009 סיווג זכויות במקרקעין כנדל"ן להשקעה או כמלאי החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, סיווג המקרקעין על ידי החברה כנדל"ן להשקעה אינו נאות ויש לסווג ולמדוד את המקרקעין בדוחות הכספים כמלאי. עמדת הסגל מתבססת על המסכת העובדתית שנפרסה במקרה זה, לרבות פרוטקול הדיון בדירקטוריון החברה בעסקת רכישת המקרקעין והמידע אשר הובא בפני הדירקטורים בדיון לצורך אישור העסקה, מהם עולה באופן מובהק כי כוונת ההנהלה הייתה לבנות על המקרקעין מבנים למטרות מגורים ומסחר על מנת למוכרם, וזאת, על אף שבפרוטקול הדיון בדירקטוריון צוין בשולי הדברים וכנקודה כללית למחשבה, כי ניתן יהיה גם להשביח את הקרקע. משכך, על החברה להציג ולמדוד את המקרקעין כמלאי.

### תיאור התיקון

החברה תיאמה את דוחותיה הכספיים לשנת 2007 ולשלושת הרבעונים לשנת 2008 בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את הטיפול החשבונאי הנאות במקרקעין, ולהציגם כמלאי. בהתאם הוצגו המקרקעין כמלאי לפי עלותם (הנמוכה משווי המימוש נטו של המקרקעין) חלף הצגתם כנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. סך הקיטון בסעיף נדל"ן להשקעה הסתכם בכ- 27 מיליון ש"ח.

# דוגמאות להחלטות אכיפה של הרשות בהן נבחן שיקול דעת הדירקטוריון

## החלטת אכיפה חשבונאית 1-09, אפריל 2009 אומדן סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים תיאור הטיפול החשבונאי שיושם:

חברה בעלת זכיון להקמת, ניהול ותפעול תיאטראות קולנוע תיירותיים בישראל העושים שימוש בטכנולוגיה ייחודית אשר פותחה על ידי תאגיד בינלאומי הקימה בית קולנוע בישראל העושה שימוש בטכנולוגיה. בהמשך רכשה החברה פעילות שקיבלה ביטוי בהתאם לשיטת "הרכישה במהופך" במסגרתה עודף עלות הרכישה יוחס לנכסים בלתי מוחשיים ולבית הקולנוע.

בתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 זיהתה החברה סימנים לירידת ערך היחידה מניבה מזומנים במסגרתה סווג בית הקולנוע ולצורך זה נעזרה החברה בעבודת מעריך שווי חיצוני שעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים.

בהערכת השווי, בין היתר התבססו החברה ומעריך השווי על ההנחות כדלקמן:

- הונח שהירידה המתמשכת בהכנסות בית הקולנוע תיבלם והחל משנת 2009 תחול עליה בהכנסות בשיעור של 4.5% לשנה.
- נעשה שימוש בשיעור היוון משוקלל של הון וחוב (WACC) בגובה 9.5% כאשר החלק המתייחס למרכיב החוב שיקף את שיעור הוצאות המימון של החברה ביחס לכלל התחייבויותיה והחלק המתייחס להון התבסס על חברות הפועלות בתחום המלונאות.
- הונח כי פעילות בית הקולנוע הינה "עסק חיי" והיא תפיק מזומנים עד אין סוף.

**בהסתמך על עבודת מעריך השווי מסקנת החברה היתה שלא עולה צורך להכיר בירידת ערך.**

# דוגמאות להחלטות אכיפה של הרשות בהן נבחן שיקול דעת הדירקטוריון

## החלטת אכיפה חשבונאית 1-09, אפריל 2009 אומדן סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים החלטת סגל הרשות:

בהתאם לסעיף 36 (ו)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968- התבקשה החברה למסור פרטים והסברים משלימים להנחות ולנתונים שנכללו בהערכת השווי. הסברי החברה לא הניחו את דעת הסגל בדבר נאותות הטיפול החשבונאי כאמור בדוחות הכספיים של החברה. לאור זאת נדרשה החברה לבחון מחדש את הערכת השווי הקיימת וההנחות העומדות בבסיסה בין אם באמצעות מעריך שווי נוסף ובין בעצמה.

### תיאור התיקון

לאור הערות סגל הרשות, קיימה החברה בחינה מחודשת של הערכת השווי ואומדן סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים. לאחר הבחינה מחדש החליטה החברה לשנות את הערכותיה, נכון ל-30 בספטמבר 2008, בנוגע לשתי ההנחות הבאות:

- החברה שינתה את תחזית הגידול בהכנסות בית הקולנוע, נכון ל-30 בספטמבר 2008, באופן שבשנתיים שלאחר מועד הערכת השווי לא יחול כל גידול בהיקף ההכנסות של בית הקולנוע, ואילו בתום השנתיים יחול גידול של 2% הנובע בעיקרו מגידול טבעי באוכלוסיה.
- החברה שינתה את שיעור ההיוון, נכון ל-30 בספטמבר 2008 לשיעור של 11%, תוך הבאה בחשבון של מחיר החוב המשתקף מאגרות החוב הסחירות של החברה.

# תקן חשבונאות בינלאומי 37 (IAS 37) עיתוי הכרה בהתחייבות תלויה

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 37 (IAS 37) יש להכיר בהפרשה כאשר:

1. לישות מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע מהעבר;
  2. צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלק את המחויבות; וכן
  3. ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות (\*).
- אם תנאים אלה אינם מתקיימים, אין להכיר בהפרשה.

(\* רק במקרים נדירים לא ניתן יהיה לערוך אומדן מהימן.

**מחויבות משפטית** - מבוססת על חוזה משפטי, חקיקה או הדין הקיים.

**מחויבות משתמעת** - מבוססת על דפוס התנהגות בעבר, מדיניות שפורסמה וכדומה אשר בגינם נוצרה ציפיה תקפה אצל צדדי ג' שהישות תישא במחויבות.



## תקן חשבונאות בינלאומי 12 (IAS 12) עיתוי ההכרה בנכס מסים נדחים

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 12 (IAS 12), נכסי מסים נדחים יוכרו בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי ובגין הפסדים לצורכי מס שטרם נוצלו, במידה וצפוי (יותר סביר מאשר לא) שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי (למעט חריגים מסוימים שנקבעו בתקן).

### הערה:

קיומם של הפסדים לצורכי מס שטרם נוצלו מהווים ראייה חזקה כי יתכן ולא תהיה הכנסה חייבת עתידית. לפיכך, אם לישות היסטוריה של הפסדים שהתרחשו לאחרונה, יהיה ניתן להכיר בנכסי מסים נדחים רק אם לישות מספיק הפרשים זמניים חייבים במס או בהתקיים ראיות משכנעות אחרות לכך שבעתיד תהיה הכנסה חייבת שיאפשרו ניצול.

# תקן חשבונאות בינלאומי 38 (IAS 38) היוון עלויות בגין מחקר ופיתוח

- מחקר** - הוצאות המתייחסות לשלב המחקר יוכרו **בעת התהוותן**.
- פיתוח** - הוצאות המתייחסות לשלב הפיתוח יוכרו **כנכס** אם ורק אם ניתן להוכיח את כל האמור להלן:
1. השלמת **היתכנות טכנית** (technical feasibility) של הנכס הבלתי מוחשי לשימוש או מכירה.
  2. **בכוונת הישות להשלים** את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו.
  3. **ביכולת הישות להשתמש** בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו.
  4. **האופן שבו הנכס הבלתי מוחשי יפיק הטבות כלכליות עתידיות** צפויות (בין היתר, ניתן להוכיח שוק למוצר)
  5. **קיום משאבים טכניים**, פיננסיים ואחרים הדרושים **לצורך השלמת הפיתוח**.
  6. **קיום יכולת למדוד באופן מהימן** את ההוצאות הכרוכות בפיתוח.

# פנינים לדירקטור

## לדירקטור אין זכות לאמר:

悟

"זה סינית בשבילי" (עממי)

או

"C'est de l'hebrew" (צרפתי)

אלא להיות ככזה:

"הנכנס לעובי הקורה" (ברכות ס"ד)

# פנינים לדירקטור

## קריאת דוחות כספיים:

"איננה עבודה סזיפית" (מתולוגיה)

הם צריכים להיות:

"העיניים של המדינה" (בני מסס - יום כיפור)



# פנינים לדירקטור

## הערכות שווי

"אמור לי מי חבריך (מעריכך) ואומר לך מי אתה" (ספרדי)

לא ראוי להיות במקום:

"הלך הזרזיר אצל העורב" (עבודה זרה)

# פנינים לדירקטור

## איתור אומדנים קריטיים



"לבור את הבר מן התבן" (עממי)

ולא

"לבור את המוץ מן התבן" (שיבוש פתגם עממי)

ואין זו

"מחט בערמת שחט" (לא מצאתי)

# פנינים לדירקטור

## את הדיון בדוחות הכספיים יש לבצע בזמן אמת ולעומק

"מי שטורח בערב שבת - יאכל בשבת"

(עבודה זרה ג')

"קשה באימונים - קל בקרב" (צה"ל)



כי לא נזכה ל:

"מודה ועוזב ירוחם" (משלי)

ולכן אסור שהדיון יהיה:

"מס שפתיים" (ספרות השכלה)

## שליטה בניהול סיכונים

" שלוש דרכים מובילות אל הידע: **דרך המחשבה** - האצילית

ביותר, **דרך החיקוי** - הקלה ביותר, **דרך הניסיון** - המרה

ביותר."

(קונפוציוס)



## שליטה בניהול סיכונים

"הכה את המומחה" (הגשש החיוור)

"כָּל הַמְרֻבָּה לְשֹׂאֵל מֵעַמִּיק לוֹ שֹׂאֵל" (ש"י עגנון)



## שליטה בניהול סיכונים

"אם אין אני לי, מי לי? וכשאני לעצמי, מה אני? ואם לא עכשיו,  
אימתי?" (פרקי אבות)



תודה על ההקשבה